

Krajský úřad Libereckého kraje,  
odbor územního plánování a stavebního řádu  
oddělení stavebního řádu  
U Jezu 642/2a  
461 80 LIBEREC 2

VÁŠ DOPIS ZNAČKY/ZE DNE  
OÚPSŘ 199/2019-  
330/26.8.2019

NAŠE ZNAČKA  
OÚPSŘ 207/2019/OÚP  
KULK 62867/2019/OÚP

VYŘIZUJE/LINKA  
Ing. Gabriela Šípková / 485 226 651  
[gabriela.sipkova@kraj-lbc.cz](mailto:gabriela.sipkova@kraj-lbc.cz)

V LIBERCI DNE  
16. 12. 2019

## ZÁVAZNÉ STANOVISKO orgánu územního plánování

Krajskému úřadu Libereckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu (dále jen KÚ LK, OÚPSŘ), oddělení územního plánování, obdrželo žádost KÚ LK, OÚPSŘ, oddělení stavebního řádu (dále jen OSŘ) o přezkoumání závazného stanoviska dle ustanovení § 149 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), vydaného Magistrátem města Jablonec nad Nisou, odbor územního a hospodářského rozvoje, oddělení územního plánování, jako orgánu územního plánování pro obec s rozšířenou působností Jablonec nad Nisou (dále jen úřad územního plánování) vydaného pod č. j.: 97770/2018 ze dne 22. 3. 2019 ve věci „*Změna stavby před dokončením rodinného domu se dvěma byty*“ na pozemku p. č. 519/5 v k.ú. Bedřichov u Jablonce nad Nisou (dále jen záměr).

KÚ LK, OÚPSŘ, oddělení územního plánování jako příslušný nadřízený orgán v územním plánování, který je věcně a místně příslušný dle ust. § 29 odst. 1 a ust. § 67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, a dle ust. § 11 odst. 1 písm. b) a ust. § 178 odst. 1 a 2 správního řádu, za použití ust. § 4 odst. 9 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), postupem podle § 149 odst. 5 správního řádu, přezkoumal závazné stanovisko Úřadu územního plánování (dále jen ÚÚP) vydané pod č. j.: 97770/2018 ze dne 22. 3. 2019 a dospěl k závěru, že závazné stanovisko je věcně nesprávné v části týkající se vyhodnocení souladu s územním plánem a proto KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP

### **závazné stanovisko prvoinstančního správního orgánu**

#### **mění takto:**

Orgán územního plánování přezkoumal podle § 96b odst. (3) stavebního zákona záměr z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování a ve vazbě na § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění vydává toto závazné stanovisko:

#### **ZÁMĚR JE PŘÍPUSTNÝ za splnění podmínky:**

- *záměr bude realizován v souladu s předloženou projektovou dokumentací.*

## Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání

### **Odůvodnění:**

Krajský úřad Libereckého kraje (dále jen KÚ LK), odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen OÚPSŘ), oddělení územního plánování (dále jen OÚP) obdržel dne 27. 8. 2019 od KÚ LK, OÚPSŘ, oddělení stavebního řádu (dále jen OSŘ) žádost o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska vydaného Magistrátem města Jablonec nad Nisou, odbor územního a hospodářského rozvoje, oddělení územního plánování, jako věcně a místně příslušného úřadu územního plánování (dále jen ÚÚP), vydaného pod č. j.: 97770/2018 ze dne 22. 3. 2019 ve věci „*Změna stavby před dokončením rodinného domu se dvěma byty*“ na pozemku p. č. na pozemku p. č. 519/5 v k.ú. Bedřichov u Jablonce nad Nisou, obec Bedřichov v souladu s ust. § 149 odst. 5 správního řádu.

### **Dosavadní průběh věci**

- Magistrát města Jablonec nad Nisou, odbor stavby a životního prostředí, stavební úřad (dále jen stavební úřad) vydal rozhodnutí dne 19.1.2017 pod č.j. 5031/2017 a sp. zn. 4705/2016/SÚ/Kr (rozhodnutí ve společném územním a stavebním řízení) na „*stavbu rodinného domu, garáže, zpevněných ploch, opěrných zdí a oplocení*“ na pozemku p.č. 519/5 v k.ú. Bedřichov u Jablonce nad Nisou. V rozhodnutí stanovil podmínku pro umístění stavby cit.: „*stavba bude umístěna v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí, která obsahuje situační výkres v měř. 1:250 (koordináční situace č. výkr. C1) se zakreslením požadovaného umístění stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdálenosti od hranic pozemků.*“ Dále stanovil podmínku pro provedení stavby a to tak, že stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou zpracoval Ing. arch. Martin Šaml, autorizovaný architekt ČKA 02 679 z 10/2016.
- Stavební úřad obdržel dne 31. 10. 2018 žádost stavebníka - společnost SUPERLOFT s. r. o., IČO 27610705, Křížová 2598/4, Smíchov, 150 00 Praha 5 k záměru: „*Novostavba rodinného domu se dvěma bytovými jednotkami*“, obec Bedřichov ppč. 519/5 k.ú. Bedřichov u Jablonce nad Nisou (dále jen záměr), Změna stavby před jeho dokončením.
- ÚÚP obdržel dne 12. 11. 2018 oznámení zahájení společného řízení na změnu stavby cit.: „*rodinného domu a garáže (dále jen stavba) na pozemku ppč. 519/5 v k.ú. Bedřichov u Jablonce nad Nisou, pro kterou bylo vadáno společné rozhodnutí dne 19. 1. 2017 pod čj. 5031/2017 spis. Zn. 4705/2016/SÚ/Kr, před jejím dokončením*“ a zároveň Stavební úřad zaslal téhož dne pod čj. 97622/2018, ÚÚP žádost o závazné stanovisko ke stavbě „*rodinného domu a garáže*“ na pozemku ppč. 519/5 v k.ú. Bedřichov u Jablonce nad Nisou.
- ÚÚP vydal napadené závazné stanovisko k záměru cit.: „*Změna stavby RD se dvěma byty a garáží před dokončením na pozemku p.č. 519/5 v k.ú. Bedřichov u Jablonce nad Nisou*“ pod č. j.: 97770/2018 ze dne 22. 3. 2019 (stavební úřad obdržel 25. 3. 2019) dle ust. § 96b stavebního zákona se závěrem, že požadovaný záměr je nepřipustný.
- Dne 31. 5. 2019 proběhla kontrolní prohlídka (dle § 133 odst. 4 stavebního zákona) na stavbě „*rodinného domu a garáže*“ na pozemku ppč. 519/5 v k.ú. Bedřichov u Jablonce nad Nisou.
- Stavebním úřadem bylo zjištěno, že stavba je již v rozsahu požadované změny provedena a proto společné a stavební řízení zastavil (usnesení zastavení řízení čj. 50601/2019 ze dne 7. 6.2019).
- Dne 17. 6. 2019 obdržel stavební úřad žádost stavebníka o dodatečné povolení stavby.
- Stavební úřad, vydal pod č. j. 1894/2019 dne 26. 6. 2019 zamítavé rozhodnutí ve kterém zamítá cit.: „*žádost o dodatečné povolení stavby před jejím dokončením*“ (dále jen rozhodnutí), kterou dne 17. 6. 2019 podala společnost SUPERLOFT s. r. o., IČO 27610705, Křížová 2598/4,

Smíchov, 150 00 Praha 5, kterou zastupuje Ing. Veronika Zahulová, IČO 05033497, U Balvanu 4004/6, 466 01 Jablonec nad Nisou 1 (dále jen stavebník). Dodatečné povolení se týká rodinného domu se dvěma byty na pozemku p. č. 519/5 v k. ú. Bedřichov u Jablonce nad Nisou. Změna stavby se týká především jejího rozšíření o 2m, vybudováním anglického dvorku, změny dispozičního řešení 1. podzemního podlaží (místo garáží wellness, technická místnost + pokoj) a výměnou garážových vrat v 1. podzemním za prosklené stěny s posuvnými dveřmi.

- Dne 15. 7. 2019 (sp. zn. 1894/2019/SÚ/Kr) proti rozhodnutí stavebního úřadu, podala SUPERLOFT s. r. o., se sídlem Křížová 2598/4, Praha 5 – Smíchov, 150 00, IČO 276 10 705 právně zastoupena HAVEL & PARTNERS s. r. o., advokátní kancelář, IČO: 26454807, se sídlem na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen odvolatel), odvolání na Magistrát města Jablonec nad Nisou, odbor stavební a životního prostředí, stavební úřad, Mírové náměstí 3100/19, 466 01 Jablonec nad Nisou.
- KÚLK, OÚPSŘ, OSŘ obdržel dne 16. 8. 2019 předáním od stavebního úřadu výše uvedené odvolání odvolatele kde v rámci odvolacího řízení prostudoval doručený spisový materiál a zjistil, že odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska Magistrátu města Jablonec nad Nisou, odbor územního a hospodářského rozvoje, oddělení územního a strategického plánování, jako orgánu územního plánování (dále jen ÚÚP) vydaného pod č. j.: 97770/2018 ze dne 22. 3. 2019 a proto předal KÚLK, OÚPSŘ, OÚP žádost o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska dle ustanovení § 149 odst. 5 správního řádu.

### **Podklady pro přezkoumání závazného stanoviska**

KÚLK, OÚPSŘ, OÚP prostudoval obdržení spisový materiál a v souladu s ustanoveními § 149 odst. 5 správního řádu a § 4 odst. 9 stavebního zákona přezkoumal závazné stanovisko úřadu územního plánování.

KÚLK, OÚPSŘ, OÚP vycházel z předaného spisového materiálu a to především z/ze:

- Žádosti o stavební povolení stavebníka SUPERLOFT s.r.o. se sídlem Praha 5 – Smíchov, Křížová 2598/4, PSČ 150 00, IČ:27610705 jednatel Ing. Ctirad Kaftan ze dne 31. 10. 2019
- Závazného stanoviska úřadu územního plánování č. j.: 97770/2018 ze dne 22. 3. 2019 ve věci „Změna stavby před dokončením rodinného domu se dvěma byty“ na pozemku p. č. 519/5 v k.ú. Bedřichov u Jablonce nad Nisou (dále jen závazné stanovisko).
- Odvolání datované ke dni 15. 7. 2019 proti rozhodnutí Magistrátu města Jablonec nad Nisou odboru stavebního úřadu č.j.: 56183/2019 ze dne 26. 6. 2019, odvolatel SUPERLOFT s.r.o. se sídlem Praha 5 – Smíchov, Křížová 2598/4, PSČ 150 00, IČO:276 10 705 právně zastoupen HAVEL& PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář, IČO:26454807, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C114599. (dále jen odvolatel)
- Projektové dokumentace k žádosti o změnu stavby před jejím dokončením: „Rodinný dům se dvěma byty v obci Bedřichov u Jablonce nad Nisou“ na ppč. 519/5 v k. ú. Bedřichov u Jablonce nad Nisou, zpracované projektantem Ing. Arch. Martinem Šamlem ARCHITEKT, IČO 424 25 018 se sídlem Franklinova 575, 460 05 Liberec, zpracovanou 09/2018 (dále jen projektová dokumentace).
- Rozhodnutí stavebního úřadu vydaného pod č.j. pod č.j. 5031/2017 a sp. zn. 4705/2016/SÚ/Kr ve společném územním a stavebním řízení na „stavbu rodinného domu, garáže, zpevněných ploch, opěrných zdí a oplocení“ na pozemku p.č. 519/5 v k.ú. Bedřichov u Jablonce nad Nisou (dále jen rozhodnutí).

- Odborný znalecký posudek č. 2/1964/2019 „O znaleckém posouzení výkladu termínu anglický dvorek v kontextu s jeho užíváním v rámci projektové dokumentace “Rodinný dům se dvěma byty v obci Bedřichov – změna stavby před jejím dokončením“ zpracovaný Ing. Milošem Zahradníkem, znalcem jmenovaným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČSR dne 20.12.1983, znalecký dekret čj. ZT 810/83 pro základní odbor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, pro odbor stavebnictví odvětví stavby obytné, stavební materiál (dále jen znalecký posudek).
- Místního šetření

Dále KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP vycházel z:

- Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 schválené dne 15. 4. 2015 (dále jen APÚR ČR),
- Zásad územního rozvoje Libereckého kraje, které nabyly účinnosti dne 22. 1. 2012 (dále jen ZÚR LK)
- Územního plánu Bedřichov (dále jen ÚP Bedřichov) - nabytí účinnosti dne 9. 11. 2012

### **Přezkum závazného stanoviska**

Napadené závazné stanovisko bylo vydáno k žádosti o změnu stavby před dokončením na žádost stavebního úřadu. Závazné stanovisko orgánu územního plánování se vydává v řízeních vyjmenovaných v §96b odst. 1 stavebního zákona. Řízení podle § 118 stavebního zákona o změně stavby před dokončením sem nespadá (viz i Metodika Ministerstva pro místní rozvoj ZS orgánu územního plánování, 3. vydání) Nicméně Stavební úřad požadoval toto závazné stanovisko na základě pochybností zda požadovanými úpravami nedochází k rozporu s požadavky stanovených Územním plánem Bedřichov což nepovažujeme za tak zásadní pochybení aby bylo toto závazné stanovisko zrušeno. Posouzení souladu záměru s Územním plánem je na orgánu územního plánování.

Přestože, že toto stanovisko bylo vydáno k žádosti o změnu stavby před dokončením a ne k dodatečnému povolení stavby pro změny provedené v rozporu se stavebním povolením (rozdíly oproti stavebnímu povolení), tak je ho možné použít jako závazný podklad pro řízení o dodatečné povolení protože předmět dodatečného povolení je prakticky totožný se žádostí o změnu stavby před dokončením což orgán ověřil na základě projektové dokumentace, která je shodná s dokumentací pro žádost o dodatečné povolení (projektant Ing. arch. Martin Šaml, projekt: Rodinný dům se 2 byty v Bedřichově, zpracováno v 9/2018). S ohledem na uvedené bylo proto možné použít toto závazné stanovisko v rámci jeho přezkumu nadřízeným orgánem.

Bylo by přepjatým formalismem pokud by se trvalo na doložení nového závazného stanoviska do řízení o dodatečné povolení stavby, které by se jinak věcně týkalo stejného předmětu řízení (stejně stavby)

KÚLK, OÚPSŘ, OÚP se vyjadřuje k dodatečnému povolení stavby pro změny provedené v rozporu se stavebním povolením (rozdíly oproti stavebnímu povolení).

V případě záměru „Změna stavby před dokončením rodinného domu se dvěma byty“ na pozemku p. č. 519/5 v k.ú. Bedřichov u Jablonce nad Nisou, obec Bedřichov (dále jen záměr) se jedná o záměr,

který se týká výměny výplní v 1. PP (výměna vrat do technické místnosti za prosklenou stěnu s posuvnými dveřmi a zřízení 3 vstupů namísto 2 vstupů a dvou vjezdů), vybudování anglického dvorku podél západní stěny stavby. Další změnou je změna závětrí za zádveří (nová prosklená stěna v 1. PP) a částečně změna využití a úprava dispozičního řešení 1. podzemního podlaží tzn. místo technické místnosti zde bude umístěno wellness, fitness, sauna, WC, sprcha, pracovna, pokoj pro hosta, technická místnost a prádelna. Zastavěná plocha nadzemními částmi rodinného domu je beze změny.

### ***I. přezkoumání přípustnosti záměru z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 1 a se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje***

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP souhlasí s vyjádřením úřadu územního plánování, který v závazném stanovisku uvádí, že záměr je v souladu s platnou PÚR ČR a je v souladu se ZÚR LK.

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP dále uvádí, že předložený záměr není republikového ani nadmístního významu, a proto není v APÚR ČR a ZÚR LK řešen. Jak APÚR ČR tak ani ZÚR LK nenavrhuje v tomto území žádnou plochu ani koridor, který by bránil předmětnému záměru.

Záměr je z hlediska souladu s APÚR ČR a ZÚR LK přípustný.

### ***II. přezkoumání přípustnosti záměru z hlediska souladu s ÚP Bedřichov***

ÚÚP v závazném stanovisku uvedl cit.:

*„- Umístění, odstup, objem, proporce, členění, materiállové ztvárnění staveb bude odpovídat charakteru původní okolní zástavby nebo navrhované koncepci širšího území (územní studie) – RD je umístěn izolovaně v dostatečné vzdálenosti od okolních staveb, respektuje charakter rozvolněné zástavby v přilehlém okolí, materiállové ztvárnění řeší jiný příslušný orgán (AOPK) – záměr je tedy v souladu.*

*- Velikost stavebního pozemku je min. 1600m<sup>2</sup> - celková zastavitelná plocha pozemku je přibližně 1930m<sup>2</sup> – záměr je v souladu.*

*- Stavby na sousedních pozemcích na sebe nebudou stavebně navazovat – RD stavebně nenavazuje na žádný sousední objekt – záměr je v souladu.*

*- Koeficient zastavění nadzemními stavbami Kzn: max. 10 % - zastavěná plocha je 182,8 m<sup>2</sup> Kzn = 9,47 m<sup>2</sup> – záměr je v souladu.*

*- Celkový koeficient zastavění Kzc: max. 20% - celkové zpevněné a zastavěné plochy na pozemku jsou dle předložené dokumentace 358,4m<sup>2</sup>, Kzc = 18,56 m<sup>2</sup> – záměr je v souladu*

*- Výška staveb max. 1NP + podkroví a zároveň max. 8 m – jedná se o podsklepený RD s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím, výška hřebene nad terénem je 11,23 m – záměr splňuje max. 1 NP + podkroví, avšak nespĺňuje zároveň požadovaný parametr max. výšku stavby 8 m, která se definuje jako největší rozdíl mezi nadmořskou výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty stavby a nejnižšího bodu upraveného terénu navazujícího na stavbu – nezohledňují se vstupy a vjezdy do podzemních podlaží a anglické dvorky – záměr není v souladu.*

*Záměr nespĺňuje některé prostorové regulativy, které v plochách BV ukládá ÚP Bedřichov.“*

ÚÚP u jednotlivých podmínek prostorového uspořádání stanovených ÚP Bedřichov k ploše BV – plochy smíšené obytné – venkovské, vyhodnotil zda je s nimi záměr v souladu. Dle posouzení ÚÚP jsou splněny prakticky všechny podmínky až na výšku stavby.

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP přezkoumal soulad záměru s ÚPM Bedřichov a to zejména s ohledem na podmínky prostorového uspořádání stanovených v ÚP Bedřichov.

S vyhodnocením ÚÚP s jednotlivými podmínkami prostorového uspořádání stanovenými v ÚP Bedřichov se KÚLK, OÚPSŘ, OÚP ztotožnil až na výše uvedené posouzení výšky stavby kdy ÚÚP při posuzování dospěl k závěru, že cit.: „*Výška staveb max. 1 NP + podkroví a zároveň max. 8m – jedná se o podsklepený RD s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím, výška hřebene nad terénem je 11,23 m – záměr splňuje max. 1 NP + podkroví, avšak nesplňuje zároveň požadovaný parametr max. výšku stavby 8m, která se definuje jako největší rozdíl mezi nadmořskou výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty stavby a nejnižšího bodu upraveného terénu navazujícího na stavbu – nezohledňují se vstupy a vjezdy do podzemních podlaží a anglické dvorky – záměr není v souladu.*“

KÚLK, OÚPSŘ, OÚP proto vyhodnotil a posoudil podmínku prostorového uspořádání týkající se výšky stavby takto:

V případě záměru „Změna stavby před dokončením rodinného domu se dvěma byty“ na pozemku p. č. 519/5 v k.ú. Bedřichov u Jablonce nad Nisou, obec Bedřichov (dále jen záměr) se jedná o záměr, který se týká dle projektové dokumentace (zpracoval Ing. arch. Martin Šaml, v 9/2018) zejména výměny výplní v 1. podzemním podlaží (výměna vrat do technické místnosti za prosklenou stěnu s posuvnými dveřmi a zřízení 3 vstupů namísto 2 vstupů a dvou vjezdů), vybudování „anglického dvorku“ podél západní stěny stavby. Další změnou je změna závětrí za zádveří (nová prosklená stěna v 1. podzemním podlaží) a částečně změna využití a úprava dispozičního řešení 1. PP tzn. místo technické místnosti zde bude umístěno wellness, fitness, sauna, WC, sprcha, pracovna, pokoj pro hosta, technická místnost a prádelna. Zastavěná plocha nadzemními částmi rodinného domu je beze změny.

Změna stavby před dokončením dle projektové dokumentace (zpracoval Ing. arch. Martin Šaml, v 9/2018) se mimo jiné týkala taky úprav 1.PP, včetně úprav navazujících venkovních ploch, které ÚÚP posoudil a vyhodnotil tak, že tyto úpravy mění podmínky pro posouzení výšky stavby rodinného domu, která se dle ÚP Bedřichov definuje cit.: „*Největší rozdíl mezi nadmořskou výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty stavby a nejnižšího bodu upraveného terénu navazujícího na stavbu – nezohledňují se vstupy a vjezdy do podzemních podlaží a anglické dvorky.*“

Z hlediska regulativů funkčního a prostorového uspořádání území (část F.2.1, plochy zastavěné a zastavitelné) je záměr vymezen na plochách BV – plochy smíšené obytné – venkovské. Výška staveb v plochách BV má splňovat podmínku max. 1NP + podkroví a zároveň max. 8 m. V části F1.4 (definice) je výška stavby definována jako „*největší rozdíl mezi nadmořskou výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty stavby a nejnižšího bodu upraveného terénu navazujícího na stavbu – nezohledňují se vstupy a vjezdy do podzemních podlaží a anglické dvorky.*“

V 1.PP dle projektové dokumentace mimo jiné dojde k výměně výplní na západní straně Stavby a to tak, že místo dvou prosklených vrat a dvou prosklených vstupů budou umístěna okna a troje prosklené dveře. Dále na západní straně vznikne anglický dvorek o délce cca 20m a šířce 3m.

ÚÚP ve svém vyhodnocení – posouzení výšky stavby konstatoval, že cit.: „*...technické a prostorové provedení úpravy plochy na západní straně RD nelze považovat za anglický dvorek, ale za úpravu terénu kolem vlastní stavby RD. Na základě těchto posouzení se mění posouzení maximální výšky RD dle stanovených podmínek prostorového uspořádání ÚP Bedřichov*“.

V daném případě je zřejmé, že se ÚÚP zaměřil při svém vyhodnocení výšky stavby pouze na tzv. „anglický dvorek“, ale nijak nezohlednil, existenci vstupů (dveří) do 1.PP, které byly taky předmětem žádosti stavebníka. Podmínka výšky stavby stanovena v ÚP Bedřichov „jako největší rozdíl mezi nadmořskou výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty stavby a nejnižšího bodu upraveného terénu navazujícího na stavbu – nezohledňují se vstupy a vjezdy do podzemních podlaží a anglické dvorky.“, je dle KÚLK, OÚPSŘ, OÚP splněna již zachováním vstupů. Výška samotné stavby zůstává dle této definice a projektové dokumentace 8 m. Zda se jedná o anglický dvorek či nikoliv není proto v tomto případě stěžejní. ÚP Bedřichov neobsahuje definici anglického dvorku a tuto definici se podařilo KÚLK, OÚPSŘ, OÚP dohledat pouze v naučném slovníku, Praha: SNTL, 1981 kdy je definován jako cit.: „dlážděná plocha přiléhající k budově a zapuštěná pod úroveň terénu. Slouží k osvětlení podzemních místností, popř. též jako malý manipulačný dvůr (doprava uhlí, popela, hospodářský vstup apod.)“. Tato definice nestanovuje velikost anglického dvorku.

Co se týká samotné stavby došlo zde pouze k pohledové změně a nikoliv stavebně technické z hlediska navýšení stavby. Ta zůstává i pro provedených úpravách stejná tak jak byla povolena.

Záměr je z hlediska souladu s územním plánem přípustný.

Na území obce není vydán regulační plán.

### **III. přípustnost záměru z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování**

ÚÚP posoudil přípustnost záměru z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování takto cit.:

*„OÚP posoudil veškeré dostupné podklady a konstatuje, že důležitým cílem územního plánování je mimo jiné zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelového využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území dle § 18 odst. 2 stavebního zákona. Záměr nesplňuje podmínky prostorového uspořádání ploch kategorie BV – plochy smíšené obytné – venkovské, kdy nesplňuje požadovaný parametr maximální výšky stavby 8 m. Záměr maximální přípustnou výšku překračuje o 3,23 m. Úkolem územního plánování je mimo jiné i prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí atd., stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb dle § 19 odst. 1 stavebního zákona.*

*Záměr provádí úpravu terénu na západní straně RD a vzhledem k formě, technickému a prostorovému provedení nelze tuto úpravu považovat za anglický dvorek. Vzhledem k výše uvedenému a k podmínkám prostorového uspořádání, které pro danou plochu stanovuje ÚP Bedřichov a cílům a úkolům územního plánování, dospěl OÚP k závěru, že posuzovaný záměr je nepřípustný.“*

Výše uvedené vyhodnocení ÚÚP se nezabývá všemi požadovanými úpravami Stavby a jejich vlivem na cíle a úkoly územního plánování, pouze se zaměřil na „úpravu terénu“ - anglický dvorek, který ovlivnil dle závazného stanoviska výpočet výšky stavby a tím se záměr dostal do rozporu s podmínkami prostorového uspořádání stanovených ÚP Bedřichov.

Vzhledem na výše uvedené věcně nesprávné vyhodnocení ÚÚP souladu záměru s ÚP Bedřichov KÚLK, OÚPSŘ, OÚP vyhodnotil přípustnost záměru z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování takto:

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP posoudil přípustnost záměru z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování. Jedním z hlavních cílů územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změnou Stavby dle projektové dokumentace nedochází k rozporu s relevantními cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona). Úpravy Stavby nemají přímý vliv na okolní zástavbu ani na architektonické a urbanistické hodnoty v území, ba naopak dle předložené dokumentace a místního šetření bylo konstatováno, že bylo předloženo pohledově lepší řešení, než bylo povoleno stavebním úřadem ve společném územním a stavebním řízení vydaným pod č.j. pod č.j. 5031/2017 a sp. zn. 4705/2016/SÚ/Kr. Úpravami dochází k zakrytí pohledu na suterén a Stavba nenarušuje ani krajinný ráz dotčeného území.

Dalším významným cílem územního plánování je dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. V případě posuzovaného záměru se jedná o soukromý záměr, který není ve střetu s veřejným zájmem. Svým umístěním záměr nezasahuje do veřejného prostoru ani pohledově.

#### **Vypořádání odvolacích námitek:**

KÚ LK, OÚPSŘ, OÚP závěrem vypořádal odvolací námítky odvolatele, které směřují proti obsahu předmětného závazného stanoviska.

#### **Odvolatel:**

SUPERLOFT s.r.o. se sídlem Praha 5 – Smíchov, Křížová 2598/4, PSČ 150 00, IČO:27610 705 právně zastoupen HAVEL& PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář, IČO:26454807, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C114599

Odvolatel v Odvolání ze dne 15. 7. 2019 poukazuje na nesprávnost Rozhodnutí a rozpor Rozhodnutí s právními předpisy. Odvolatel uvedl ve svém odvolání taky námítky které směřují proti obsahu závazného stanoviska ÚÚP (sp. zn. 331/2018/OÚP/VAUP/974/SL, č.j. 97770/2018).

Vzhledem k rozsáhlosti specifikace nesprávnosti a nezákonnosti Rozhodnutí tak jak ji odvolatel popsal v odvolání bude KÚLK, OÚPSŘ, OÚP zachovávat označení v odvolání a jednotlivé relevantní statě týkající se závazného stanoviska ÚÚP nebude do závazného stanoviska celé kopírovat, pouze je popíše.

#### *I. Úvod*

Popis, historie řízení



Dle názoru odvolatele nemělo být závazné stanovisko ÚÚP stavebním úřadem požadováno. Stavební úřad požadoval toto závazné stanovisko na základě pochybností zda požadovanými úpravami nedochází k rozporu s požadavky stanovených Územním plánem Bedřichov což nepovažujeme za tak zásadní pochybení aby bylo toto závazné stanovisko zrušeno. Posouzení souladu záměru s Územním plánem je na orgánu územního plánování.

Vzhledem k obsahu žádosti odvolatele se zde jedná však o dodatečné povolení stavby pro změny provedené v rozporu se stavebním povolením (rozdíly oproti stavebnímu povolení). Přestože, že toto stanovisko bylo vydáno k žádosti o změnu stavby před dokončením a ne k dodatečnému povolení stavby pro změny provedené v rozporu se stavebním povolením (rozdíly oproti stavebnímu povolení), tak je ho možné použít jako závazný podklad pro řízení o dodatečné povolení protože předmět dodatečného povolení je prakticky totožný se žádostí o změnu stavby před dokončením což orgán ověřil na základě projektové dokumentace, která je totožná s projektovou dokumentací předloženou k žádosti o změnu stavby před dokončení.

## II. *Nesprávnost postupu Stavebního úřadu*

Popis odvolatele v čem spatřuje nesprávnost postupu stavebního úřadu.

KÚLK, OÚPSŘ, OÚP v postupu stavebního úřadu ohledně žádosti o závazné stanovisko příslušného ÚÚP k záměru nesouhlasí s názorem odvolatele. Stavební úřad v případě pochybností zda nedochází ke změně v území si toto stanovisko může vyžádat. Je pak na posouzení orgánu územního plánování zda k této změně došlo či nikoliv.

## III. *Nesprávnost a nezákonnost rozhodnutí*

4. Popis obsahu závazného stanoviska odvolatelem.

5. KÚLK, OÚPSŘ, OÚP se s názorem odvolatele, že nedochází ke změně urbanistického řešení a celkové výšky stavby ztotožňuje (viz bod II. přezkoumání přípustnosti záměru z hlediska souladu s ÚP Bedřichov).

6. Popis podmínek pro prostorové uspořádání ploch BV odvolatelem dle ÚP Bedřichov a úprav prostor západní stěny Stavby 1. podzemním podlažím vybudováním anglického dvorku dle projektové dokumentace včetně fotografií.

7. KÚLK, OÚPSŘ, OÚP se s názorem odvolatele, že změnou stavby nedošlo ke změně 1.PP a tím celkové výšky stavby ztotožňuje (viz bod II. přezkoumání přípustnosti záměru z hlediska souladu s ÚP Bedřichov).

8. KÚLK, OÚPSŘ, OÚP se s názorem odvolatele, že není relevantní zda se v tomto případě jedná o anglický dvorek či nikoliv ztotožňuje (viz bod II. přezkoumání přípustnosti záměru z hlediska souladu s ÚP Bedřichov).

9., 10., 11., 12. – stanovisko odvolatele k odbornému posudku. KÚLK, OÚPSŘ, OÚP není příslušný se vyjadřovat zda je posudek věrohodný či nikoliv. Autor znaleckého posudku je znalcem jmenovaným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR.

13., 14., 15., 16. Nesouhlasné stanovisko odvolatele k vyjádření zpracovatele ÚP Bedřichov Ing. arch. Jiřího Plašila k záměru odvolatele.

17. S názorem odvolatele se KÚLK, OÚPSŘ, OÚP ztotožňuje. ÚÚP ve svém stanovisku nijak nezpochybnil podzemní podlaží pouze ve svém posouzení souladu záměru s ÚP Bedřichov se zabýval anglickým dvorkem (viz bod II. přezkoumání přípustnosti záměru z hlediska souladu s ÚP Bedřichov).

18. KÚLK, OÚPSŘ, OÚP se ztotožňuje s odvolatelem v části splnění podmínky dle ÚP Bedřichov při výpočtu výšky od 1. PP obsahující vstupy. Existence či neexistence anglického dvorku nemá v konečném důsledku na vyhodnocení souladu záměru s ÚP vliv.

19. Odvolatel, poukazuje na to, že se ÚÚP nezabýval ve svém závazném stanovisku „Právním stanoviskem ve věci souladu změny stavby zejména s územním plánem Bedřichov“ zpracovaným advokátní kanceláří HAVEL&PARTNERS ze dne 28. 1. 2018, které bylo pro něho zpracované a týkalo se výkladu ÚP Bedřichov. Toto stanovisko je součástí předmětného spisu. ÚÚP sice toto stanovisko ve svém závazném stanovisku nijak nezmínil, ale vzhledem k obsahu závazného stanoviska je zřejmé, že s ním pracoval a že se snažil na něho reagovat zejména v otázce výkladu pojmu anglického dvorku a to tak, že zadal zpracovat znalecký posudek.

#### IV. Další postup

Odvolatel doporučuje další postup řešení.

KÚLK, OÚPSŘ, OÚP závazné stanovisko prvoinstančního správního orgánu vzhledem k věcné nesprávnosti změnil v souladu s § 4 odst. 9 stavebního zákona.

#### Závěr přezkoumání závazného stanoviska

KÚ LK, OÚPSŘ OÚP po prostudování předloženého spisového materiálu, v souladu s § 149 odst. 5 správního řádu a § 4 odst. 9 stavebního zákona přezkoumal výše specifikovaná závazná stanovisko ÚÚP, a dospěl k závěru, že závazné stanovisko vydané ÚÚP Jablonec nad Nisou je věcně nesprávné. Z tohoto důvodu KÚ LK, OÚPSŘ OÚP závazné stanovisko k záměru „**Změna stavby před dokončením rodinného domu se dvěma byty**“ na pozemku p. č. 519/5 v k.ú. Bedřichov u Jablonce nad Nisou, obec Bedřichov změnil. Předmětný záměr je přípustný z hlediska ustanovení § 96b stavebního zákona při splnění podmínek uvedených ve výrokové části tohoto závazného stanoviska.

RNDr. Kateřina Lauermannová  
vedoucí odboru územního plánování  
a stavebního řádu

**Na vědomí:**

KULK 62867/2019/OÚP/ 16. 12. 2019
-----------------------------------

Závazné stanovisko
--------------------

Magistrát města Jablonec nad Nisou, odbor územního a hospodářského rozvoje, oddělení územního plánování, oddělení územního plánování, Mírové nám. 19, 467 51 Jablonec nad Nisou

## **Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.**

Změnou datového formátu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.

Vstupující dokument byl podepsán zaručeným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb a platnost zaručeného elektronického podpisu byla ověřena dne 8.1.2020 15:57:15.

Zaručený elektronický podpis byl shledán platným, dokument nebyl změněn a ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu bylo provedeno vůči seznamu zneplatněných kvalifikovaných certifikátů vydanému k datu 8.1.2020 15:33:15. Údaje o zaručeném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu 00B02337, kvalifikovaný certifikát byl vydán akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb I.CA Qualified 2 CA/RSA 02/2016, První certifikační autorita, a.s. pro podepisující osobu RNDr. Kateřina Lauermannová, Krajský úřad Libereckého kraje.

Elektronický podpis byl označen časovým razítkem, založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb. Platnost časového razítka byla ověřena dne 8.1.2020 15:57:15.

Časové razítko bylo shledáno platným, dokument nebyl změněn a ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu bylo provedeno vůči seznamu zneplatněných kvalifikovaných certifikátů vydanému k datu 8.1.2020 13:53:03. Údaje o časovém razítku: datum a čas 16.12.2019 16:33:49, číslo kvalifikovaného časového razítka 00B052BC, kvalifikované časové razítko bylo vydáno akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb I.CA TSACA/RSA 05/2017, První certifikační autorita, a.s..

**Typ vstupního dokumentu:** .PDF

### **Subjekt, který změnu formátu dokumentu provedl:**

Liberecký kraj, U Jezu 2a/642, 46180 Liberec, info@kraj-lbc.cz

### **Datum vyhotovení ověřovací doložky:**

8.1.2020

### **Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:**

Michálková Michaela